

Syndicat Mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx
19 rue Jean Molinié- 64100 BAYONNE- Tél : 05.59.74.02.57

BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 1^{er} OCTOBRE 2020
Extrait du registre des décisions du Bureau

Le Bureau Syndical du Syndicat Mixte SCoT s'est réuni le 1^{er} octobre 2020 à 10h30, à la Maison de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du Pays d'Hasparren, sur invitation du Président, Marc Bérard, transmise le 25 septembre 2020.

Président de séance : Marc BERARD

	Territoires	Présents	Absents ou excusés	Procuration à
Communauté d' Agglomération Pays Basque	Côte Basque Adour	BERARD Marc	BACH Fabrice-Sébastien	DE PAREDES Xavier
		DE PAREDES Xavier		
		LACASSAGNE Alain		
	Sud Pays Basque	DAGUERRE ELIZONDO M-Christine		
		EUSTACHE Dany		
		GOYHETCHE Ramuntxo		
	Errobi	CARRÈRE Bruno	LABÈGUERIE Marc	
	Nive-Adour	CIER Vianney		
		SAINT ESTEVEN Marc		
	Pays de Hasparren	GASTAMBIDE Arño	HARAN Gilles	
	Amikuze	DAGUERRE Mayie		
		ETCHEBER Peio		
	Garazi-Baïgorry	BARETS Claude		
		COSCARAT Jean-Michel		
Soule	ELGART Xabi			
	IRIART Jean-Pierre			
Iholdy-Ostibarre	LARRALDE André			
	GOYTY Xalbat			
Pays de Bidache	AIME Thierry			
	LASSERRE Jean-François			
Communauté de communes du Seignanx	PEYNOCHE Gilles	DUFAU Isabelle		

Date d'envoi de la convocation : 25/09/2020 Membres du Bureau en exercice : 25 Membres du Bureau présents : 21 Membres du Bureau votants (présents ou représentés) : 22
--

Décision n°2020-16 – Urbanisme : Avis sur le projet de modification simplifiée N°1 du PLU d'ARCANGUES

Le Bureau du Syndicat Mixte du SCoT est sollicité par la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour émettre un avis en tant que Personne Publique Associée sur la modification simplifiée n°1 du PLU d'ARCANGUES.

L'examen des procédures d'urbanisme en cours et l'exercice du rôle de PPA, constitue pour le Syndicat, un moyen important de s'assurer que chaque projet contribue effectivement à la mise en œuvre des orientations du SCoT en vigueur à leur échelle.

Fait et décidé en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 06/10/2020 - Certifié exécutoire le : 06/10/2020

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

L'avis se veut une contribution reprenant l'ensemble des observations que ce projet appelle de la part du Syndicat au regard de la prise en compte des orientations du SCoT.

Le Bureau syndical a pris connaissance avec intérêt et attention du projet de modification simplifiée n°1 du PLU d'Arcangues lors de la séance du 1^{er} octobre 2020.

Un premier projet de modification simplifiée a été présenté en Bureau le 28 novembre 2019. Mais cette procédure n'a pas été menée à son terme, car la collectivité a souhaité la reprendre et intégrer de nouveaux points.

Les modifications apportées concernent exclusivement le règlement.

1. MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONE UB

Cette modification remplace le retrait minimal imposé de 3m pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, par la règle du précédent document ; à savoir, « la distance horizontale entre tout point des constructions et le point le plus proche de la limite séparative doit au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres ($D = H - 3$) ».

Cette règle de prospect est la plus à même de gérer l'implantation des constructions pour des lots de petite taille et permet de mieux prendre en compte les contraintes de vues et d'ensoleillement.

De plus, la collectivité souhaite autoriser et règlementer l'implantation des annexes en limite séparative en zone UB. La hauteur de ces dernières ne pourra excéder 2 m, cette hauteur pouvant être augmentée d'1 m en cas de pignon implanté en limite.

2. PRECISIONS SUR L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11) DANS LES ZONES UB, 1AU, A ET N

1.1 Suppression de la règle sur la longueur maximale d'une façade

La longueur maximale des façades est limitée à 20 m pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes en zone UB, 1AU, A et N. Cette règle ne permet pas la réalisation de maisons mitoyennes, ou peut s'avérer trop contraignante au regard notamment des autres règles (sens de faitage parallèle aux courbes de niveaux, construction massive et de forme simple, ...). Il est proposé de supprimer cette règle.

1.2 Précision de la règle sur le sens du faitage

En termes de volumétrie, l'article 11 précise que le faitage de toit doit être parallèle à la plus grande longueur de la construction. Il s'avère que certaines constructions présentent des volumes secondaires plus longs que le corps principal de l'habitation. Ceci induit un résultat contraire à celui escompté par le PLU. Il est donc nécessaire de préciser que le faitage de toit doit être parallèle à la plus grande longueur « du volume principal » de la construction.

1.3 Précision sur les règles d'aspect extérieur des vérandas

Le règlement en vigueur par des règles trop précises (article 11) empêche la réalisation de vérandas ou serres d'ornement. Ces dernières pourront présenter une architecture différente des règles fixées pour les constructions à usage d'habitation et ne sont plus contraintes de présenter une ossature bois.

Lorsqu'elles sont accolées à une construction, elles pourront présenter une toiture à une seule pente.

1.4 Précision des règles de couverture des abris de jardin

Les règles fixées par le PLU ne sont pas adaptées aux abris de jardin qui doivent aujourd'hui répondre aux mêmes règles que la construction principale. Il est proposé que le règlement autorise une couverture des abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 20m² en bois, recouvert ou non de feutre bitumé ou de shingle.

1.5 Précisions de règles sur les ouvertures et percements

Afin de ne pas dénaturer les façades et respecter l'architecture traditionnelle basque, il est proposé de:

- Préciser que les baies vitrées ou ouvrants coulissants avec volets roulants, autorisées uniquement en rez-de-chaussée, doivent être en nombre limité.
- Interdire les balustres horizontaux et les croix de Saint-André pour les balcons,

Enfin, il est nécessaire d'assouplir la règle sur les percements de forme trapézoïdaux, qui sont interdits, et d'autoriser ceux équipés de meneaux internes lorsqu'ils s'adaptent dans l'architecture du quartier.

1.6 Précisions sur les couleurs autorisées pour les menuiseries extérieures

Il convient d'assouplir la règle relative aux couleurs des menuiseries extérieures et d'autoriser la couleur blanche ou gris clair pour les portes d'entrée, portes de garage, portails et volets roulants. En revanche, ces couleurs continueront à être interdites pour les volets battants, éléments vus de charpente et balcons.

1.7 Précisions sur les règles relatives aux clôtures

Les élus souhaitent apporter certaines règles supplémentaires à celles déjà édictées, afin de maintenir une harmonie des espaces publics. La collectivité souhaite ainsi autoriser seulement trois types de clôtures bâties avec muret :

- Murets pleins avec chapeaux,
- Murets avec grillage sur poteaux fer
- Muret avec lisse en bois, dont la couleur devra être identique aux menuiseries extérieures de la construction

Afin de mieux expliciter cette règle, il est proposé d'insérer des schémas dans le paragraphe de l'article 11 relatif aux clôtures. La collectivité propose également d'autoriser, en sus de ces clôtures bâties et des clôtures végétales, les clôtures en pierres levées (généralement de la lauze ou du schiste), clôtures traditionnelles et historiques du Pays basque.

3. PRECISION DE LA HAUTEUR, DE L'ASPECT EXTERIEUR ET LA RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE SUR LE RECOURS A L'ASSAINISSEMENT POUR LE BATIMENT D'ACCUEIL AUTORISE EN ZONE NL ET NLA

Dans les secteur NI et Nla, « l'activité hôtelière, sous forme de camping est autorisée pour des cabanes dans les arbres » (NI), ainsi qu'un bâtiment d'accueil destiné au repli en cas de vigilance orange, aux sanitaires, et au logement de fonction de l'activité d'une emprise au sol de 150m² maximum.» (Nla)
Le bâtiment d'accueil devra être de même aspect que les cabanes (bois).

Dans le PLU en vigueur, la règle de hauteur s'appliquant au bâtiment d'accueil (3m à l'égout du toit) est trop stricte et ne répond pas aux exigences d'un bâtiment recevant du public. Il est donc nécessaire d'imposer plutôt une hauteur maximale de 3,5m à l'égout du toit.

De plus, les secteurs NI et NIa ne sont pas desservis par le réseau public d'assainissement et le règlement conditionne, à ce jour, la réalisation des constructions à leur raccordement au réseau public. Afin de rectifier cette erreur matérielle, il est indiqué que dans le secteur NI (cabanes dans les arbres) et le secteur NIa (bâtiment d'accueil) des dispositifs d'assainissements autonomes seront autorisés pour les constructions nouvelles.

Le projet se situe dans le bassin de l'Uhabia. Le porteur de projet a fait réaliser, par un bureau d'étude, une étude d'assainissement non collectif en novembre 2018 qui a conclu que la gestion des eaux usées pouvait être envisagée via une filière de traitement de type micro-station ou filière compacte et infiltration, compte tenu de la bonne perméabilité des sols (35 mm/h) et des autres critères étudiés. Depuis une autre étude de faisabilité a été menée et a été intégrée au projet de modification.

4. PRECISIONS SUR LES REGLES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans le PLU en vigueur, un bassin de rétention est imposé pour chaque projet de construction ou tout aménagement entraînant une imperméabilité des sols.

Il s'agira de compléter cette règle en précisant :

- Qu'elle s'applique aux constructions à usage d'habitation mais aussi à leurs extensions et annexes, de 40 m² d'emprise au sol ou plus, ainsi qu'aux piscines : ce seuil de 40 m² permet de ne pas imposer la réalisation d'un bassin de rétention pour de petites constructions tel qu'un abri de jardin par exemple. L'application de la règle sur les extensions et annexes permet d'éviter toute erreur d'interprétation.
- Que le bassin de rétention sera dimensionné en incluant le bâti existant déjà implanté sur le terrain d'assiette, sauf si ce dernier en est déjà pourvu et que son dimensionnement est suffisant pour supporter la piscine, extension ou annexe projetées. Cette précision vise à ce que la règle ait une réelle efficacité et plus-value au regard de la situation existante.

5. MODIFICATION RELATIVE AUX PENTES DE TOIT AUTORISEES EN SECTEUR UBA

Le secteur UBA correspond au centre-bourg d'Arcangues. Les bâtiments le constituant sont majoritairement pourvus de toits à 4 pentes. Aujourd'hui, la règle générale de la zone UB régissant les toitures s'applique ; or, cette dernière impose des bâtiments nouveaux à deux pentes maximum.

Afin de préserver la cohérence et l'harmonie du paysage urbain, il est proposé d'autoriser également les toits à 4 pentes.

6. RENFORCER LES REGLES DE MIXITE SOCIALE POUR L'ENSEMBLE DES ZONES UB ET 1AU, ET LES COMPLETER POUR LE SECTEUR UBA

Dans les secteurs UB et 1AU, toutes les opérations immobilières doivent intégrer la production de Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Il est proposé de renforcer les règles de mixité sociale en zone UB et 1AU en les imposant, non plus aux opérations de plus de 5 logements, mais aux opérations de plus de 3 logements.

De plus, dans le secteur du centre-bourg UBA, il est proposé que la production de logements sociaux obligatoire puisse se faire en réalisant soit des LLS (difficile dans ce secteur du fait des faibles surfaces disponibles) soit des logements en accession sociale via un bail réel solidaire proposé par un organisme foncier solidaire.

Fait et décidé en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 06/10/2020 - Certifié exécutoire le : 06/10/2020

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le Bureau syndical, après en avoir débattu et délibéré à l'unanimité des voix exprimées :

→ EMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet de modification simplifiée n°1 du P.L.U. d'Arcangues

Le SCoT de l'agglomération de Bayonne et du sud des Landes n'impose pas de règles spécifiques d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, de hauteur ou d'aspect des constructions. Le porteur du PLU est libre de choisir la règle adaptée à chaque zone urbaine qu'il définit. La règle choisie doit toutefois respecter les principes portés par le SCoT (économie du foncier, respect de l'environnement naturel et urbain...), mettre en valeur et respecter le patrimoine et les paysages notamment en maintenant les caractéristiques significatives et identitaires des bourgs et villages.

Le SCoT insiste sur la nécessité, pour chaque élément de l'armature urbaine, de participer à la production de logements sociaux afin de permettre au territoire de répondre aux besoins de ses habitants. La modification des règles de mixité sociale propose de faire évoluer la règle en vigueur afin de faciliter cette production.

Le SCoT demande que la rétention des eaux de pluie à la parcelle soit favorisée et que le ruissellement soit limité. Le SCoT laisse le soin aux PLU(i) de traduire plus spécifiquement les conditions d'application de cette prescription.

Enfin, le SCoT émet des recommandations fortes concernant les conditions d'assainissement notamment dans le Bassin de l'Uhabia. La proposition ne concernant qu'une construction, le Bureau a considéré que sa réalisation n'était pas contradictoire avec le SCoT à condition que toutes les précautions soient prises pour garantir le bon fonctionnement de l'assainissement individuel.

Aussi, le Bureau

- DEMANDE à la collectivité, au regard de la sensibilité du bassin de l'Uhabia, de s'assurer de la qualité du système d'assainissement individuel qui sera mis en œuvre en zone Nla.**
- RAPPELLE la nécessité d'un contrôle régulier, a minima annuel, afin de garantir la qualité et la conformité des installations d'assainissement dans le temps.**

Pour extrait conforme au registre

Le Président,

Marc BERARD

